

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Daňová problematika bytového družstva
(Tax Issues of Housing Cooperatives)

Student: Bohuslava Jurčáková
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Zuzana Rylová PhD.

Ostrava 2011

Čestně prohlašuji, že jsem bakalářskou práci „Daňová problematika bytového družstva“ vypracovala samostatně pod vedením paní Ing. Zuzany Rylové PhD., a uvedla v ní všechny použité podklady a literární zdroje.

V Ostravě 10.5.2011

podpis:

Poděkování:

Tímto děkuji paní Ing. Zuzaně Rylové PhD., za vedení mé bakalářské práce. Její přínosné rady a připomínky velmi přispěly ke zdárnému dokončení této práce.

OBSAH

1. ÚVOD	1
2. EKONOMICKÁ ČINNOST V PODMÍNKÁCH BYTOVÉHO DRUŽSTVA.....	2
2.1. BYTOVÉ DRUŽSTVO.....	2
2.2. EKONOMICKÁ ČINNOST	4
2.3. PLNĚNÍ OSVOBOZENÁ OD DANĚ BEZ NÁROKU NA ODPOČET.....	6
2.4. VYMEZENÍ OBJEKTŮ PRO EKONOMICKOU ČINNOST	6
2.5. OBRAT BYTOVÉHO DRUŽSTVA PRO REGISTRACI K DANI.....	8
2.6. NÁROK NA ODPOČET DANĚ V BYTOVÉM DRUŽSTVU.....	8
2.7. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU	9
2.8. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	10
3. APLIKACE DANĚ Z PŘIDANÉ HODNOTY VE STAVEBNÍM BYTOVÉM DRUŽSTVU PORUBA.....	11
3.1. DAŇOVÝ SUBJEKT STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PORUBA.....	11
3.2. STRUKTURA SBD PORUBA	12
3.3. EKONOMICKÁ ČINNOST V SBD PORUBA.....	13
3.4. SYSTÉM ZPRACOVÁNÍ DANĚ U SBD PORUBA.....	14
3.5. NÁROK NA ODPOČET DANĚ V SBD PORUBA.....	17
3.6. UPLATŇOVÁNÍ DPH V SBD PORUBA	19
3.7. VLIV VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK NA ZATÍŽENÍ ČLENŮ DRUŽSTVA DANÍ Z PŘIDANÉ HODNOTY	22
4. ANALÝZA A VYHODNOCENÍ NEGATIV SOUČASNÉ LEGISLATIVY.....	29
4.1. VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ZE ZÁKONA	29
4.2. DPH U STAVEBNÍCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV PO NOVELE ZDPH.....	30
4.3. SOUČASNÁ LEGISLATIVA U DANĚ Z PŘÍJMŮ	32
5. ZÁVĚR.....	34

1. ÚVOD

Aplikovat v bytovém družstvu daňové zákony platné v České republice není tak jednoduché, jak by se na první pohled mohlo zdát. Jednotlivé zákony, kterými jsou bytová družstva povinna se řídit, jsou v některých případech nejednoznačné, jindy jsou chybějící konkrétní zákony nahrazeny výklady nebo pokyny ministerstev, nebo jiných státních úřadů. Analýzou výkladů zákonů a jejich aplikací na bytové družstvo se zabývám v této bakalářské práci.

V první části této bakalářské práce jsem se věnovala **popisu bytového družstva**, jako právnické osoby a principu, na jehož základě družstvo vzniká a funguje, **principu družstevnictví**.

Dále uvádím, co se rozumí ekonomickou činností v bytovém družstvu, kdy vzniká povinnost registrace k DPH a jaké rozdílnosti jsou v pojetí bytového družstva a Společenství vlastníků jednotek.

V druhé části této práce popisují **aplikaci ZDPH na konkrétní daňový subjekt**, kterým je **Stavební bytové družstvo Poruba**. Na základě kterých legislativních změn se stalo toto družstvo plátcem DPH, čím se družstvo zabývá a které činnosti jsou v SBD Poruba ekonomickými nebo osvobozenými ve vztahu k DPH, jak se zdaňuje výroba tepla ve vlastních kotelnách.

(**Vznik** daňového subjektu **SBD Poruba** dokládám **v příloze č. 1**, kde je zřetelné, jak se malá družstva v několika fázích postupně slučovala, než jejich sloučením vzniklo SBD Poruba.

V další příloze č. 2 podrobně popisují **strukturu SBD Poruba**, jednotlivé úseky správy družstva. Z náplně činností těchto úseků vyplývá následná ekonomická činnost SBD Poruba.)

Třetí část je zaměřena na **analýzu současné legislativy** ve vztahu k bytovému družstvu, **co je předmětem novely ZDPH**, jak přistupuje ZDP k družstvu a jaké změny nás čekají, dojde-li k naplnění výjimek, o kterých se zmiňuje Ministerstvo financí ČR.

Cílem této bakalářské práce je poukázat na rozdílnost přístupu při zatížení stejného objektu (v tomto případě člena bytového družstva) daní z přidané hodnoty.

K ujasnění problematiky je potřebné uvést rozdílné postavení člena družstva, který bydlí v družstevním bytě, kde jediným majitelem domu je bytové družstvo a postavení člena družstva, který sice bydlí v družstevním bytě (jehož majitelem je taktéž bytové družstvo), avšak tento byt je v domě Společenství vlastníků jednotek.

Legislativa je zpracována dle stavu znění ZDPH k 1.4.2011.

2. EKONOMICKÁ ČINNOST V PODMÍNKÁCH BYTOVÉHO DRUŽSTVA

2.1. BYTOVÉ DRUŽSTVO

Družstvo je dle Obchodního zákoníku, zákona č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů: „Společenstvím neuzavřeného počtu osob založených za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. **Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.**“

Dle komentáře k Obchodnímu zákoníku viz Štenglová, Plíva, Tomsa a kol. (2010) družstva v praxi vznikají za účelem sdružování osob nejen pro účely podnikatelské, nýbrž hlavně proto, aby si zajistila uspokojení potřeb dle společných zájmů osob v družstvu sdružených.

Je to tedy spojení funkce podnikatelské a sociální, kdy člen je družstvem chráněn za to, že vložil své finanční prostředky (složil – splatil členský vklad a tím družstvo spoluzaložil společně s jinými členy, stejně zaměřenými na pozdější uspokojení společného cíle, v případě bytového družstva je cílem výstavba bytu, získání bytu, nebo zajištění správy bytového fondu družstva – jednotlivých podílníků). Počet členů družstva není uzavřen. Během existence družstva do něj mohou členové vstupovat i z něj vystupovat.

Družstvo vzniká v důsledku kolektivního principu, tedy založení i jeho existence je důsledkem společné vůle kolektivu družstevníků, za účelem uskutečnění činností k uspokojení konkrétních potřeb členů družstva.

Bytové družstvo zajišťuje v první řadě bytové potřeby svých členů (ve skutečnosti a v malé míře také nečlenů a v posledních cca osmi až deseti letech také vlastníků). Dle stanoviska Nejvyššího soudu z roku 1994 není bytové družstvo založeno za účelem podnikání, ale za účelem zajišťování bytových potřeb a s bydlením souvisejících služeb svých členů (viz. Haráková 2005).

Existuje však více druhů bytových družstev (viz. Haráková 2009):

a) Bytová družstva byla založena za účelem výstavby bytů na základě státního příspěvku a dlouhodobého zvýhodněného úvěru podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby. Bytové družstvo je vlastníkem bytů a nájemci v těchto bytech byli původně vždy členové družstva, jelikož se finančně podíleli na výstavbě bytů prostřednictvím svých členských podílů – vkladů.

b) Bytová družstva byla založena za účelem odkoupení domu (bytů) od původního majitele. Ve většině případů se jedná původně o byty státní (městské, obecní), nebo podnikové. Vznik družstva byl iniciován vesměs z toho důvodu, že původní vlastník chtěl odprodat dům jako celek, nikoliv pouze některé byty. Spravovat dům, kde rozhoduje více vlastníků, je poměrně komplikované hlavně ohledně financování rekonstrukčních prací, nebo nákladnějších oprav. Pokud se pak všichni původní nájemci nerozhodnou pro odkoupení jednotlivých bytů, nezbyvá, než aby zájemci o koupi založili družstvo, kde se po vložení členského vkladu stanou členy bytového družstva.

(V případě, že se rozhodnou pro odkup bytů všichni nájemci, zakládají většinou Společenství vlastníků jednotek. Což zdůvodňují „výhodou“ oproti členství v bytovém družstvu tak, že jsou jako jednotliví vlastníci bytů zapsáni v Katastru nemovitostí a v důsledku toho mohou disponovat svým majetkem, například zastavit byt za účelem úvěru, cena bytů při odborném odhadu bývá ve vlastnictví vyšší, než cena spoluvlastnického podílu v družstvu.)

2.2. EKONOMICKÁ ČINNOST

Na základě změny zákona č. 253/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen ZDPH) zákonem č. 635/2004 Sb., se stala i bytová družstva osobami povinnými k dani. Dle ustanovení § 5, odst. 1) ZDPH :

„Osobou povinnou k dani je i právnická osoba, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud uskutečňuje ekonomické činnosti.“

Dle § 5, odstavce 2) ZDPH je jednou z ekonomických činností pro účely Zákona o DPH soustavná činnost využívající hmotného majetku k získání příjmů. Jelikož však družstvo nebylo založeno za účelem podnikání a v závislosti na již zmiňované změně ZDPH, byla vydána Ministerstvem financí informace České daňové správy Ministerstva financí ze dne 3.8.2004, která se nazývá:

„Uplatňování DPH u bytových družstev“.

Tato informace poskytuje výčet plnění, která **nejsou** u bytových družstev považována za **ekonomickou činnost**, jsou-li poskytována pro členy družstva-**fyzické osoby**.

Mimo jiné se jedná o bod druhý tohoto výkladu:

„Pronájem bytů, garáží a garážových stání a plnění poskytovaná s jejich užíváním (s výjimkou dodávek tepla a teplé vody z vlastního zdroje).“

A bod třetí výkladu:

„Zajišťování správy společných částí domu podle zákona o vlastnictví bytů a plnění poskytovaná s užíváním bytů a garáží v domě pro jejich vlastníky (s výjimkou dodávky tepla a teplé vody z vlastního zdroje).“ (viz. www.mfcr.cz)

Dále jsou v bodě jedna a čtyři zmíněny:

- výstavba domů, bytů, garáží, která družstva realizují vlastními zaměstnanci, anebo jsou u této výstavby investorem.
- převody družstevních bytů, garáží a spoluvlastnických podílů na pozemcích, k bytům a garážím příslušející.

Tyto dva výše uvedené body jsou logickým vyústěním družstevního principu, jelikož vycházejí z původního záměru bytových družstev a tou byla v první řadě bytová politika, tedy zajištění bydlení vlastní výstavbou pro své členy-družstevníky.

Ekonomickou činností v bytovém družstvu je poskytování všech služeb nečlenům, členům právnickým osobám, ale také členům družstva, nemají-li tyto služby přímou souvislost s užíváním bytů, garáží a garážových stání.

Jedná se především o komerční služby. Různé poplatky za úkony správy družstva, které jsou odsouhlaseny, jako služby nebo úkony za úplatu (např. poplatky za převod bytu, nebytového prostoru, převod členských práv a povinností, vypořádání dědictví, poplatek za podnájem, poplatky za zapsání nového člena, zapsání nového vlastníka, poplatky spojené se zajištěním úvěru, poplatky za upomínky neuhrazených plateb v podobě pohledávek za dlužníky, platby za kopírování, zajištění energetických auditů, stavební dozor, povolení stavebních úprav v bytě nebo domě, platby za změny předpisů nájmu mimo určený termín, vyhledání starších dokumentů v archivu družstva, vypracování mimořádné závěrky, apod.).

Dále se jedná o ekonomickou činnost v případě převodu bytu, nebytového prostoru, anebo stavby nečlenu družstva. Po uplynutí doby tří let od první kolaudace, nebo oznámení o zahájení užívání, je od daně z přidané hodnoty převod osvobozen.

Ekonomickou činnost je potřebné vymezit pro účely registrace k dani z přidané hodnoty.

Plátcem daně se dle zákonné úpravy stává osoba povinná k dani. V případě družstva je to osoba, která poskytuje plnění prostřednictvím své ekonomické činnosti. Neposkytuje-li ekonomickou činnost, tedy neposkytuje-li komerční služby, ale pouze uspokojuje bytové potřeby svých členů-nájemců, nebo vlastníků bytů a garáží – nemůže se stát plátcem daně z přidané hodnoty. Dále také nebude plátcem daně z přidané hodnoty družstvo, které poskytuje pouze plnění osvobozená - bez nároku na odpočet DPH.

2.3. PLNĚNÍ OSVOBOZENÁ OD DANĚ BEZ NÁROKU NA ODPOČET

Osvobozenými plněními bez nároku na odpočet DPH:

- jsou plnění vyhodnocená, jako doplňkové, nebo příležitostné činnosti
(Taková plnění se nezahrnují do obratu osoby povinné k dani, který vede k registraci plátce k dani z přidané hodnoty, ale ani do krátkého koeficientu pro odpočet DPH na vstupu u přijatých zdanitelných plnění.
Jsou jimi příkladně finanční činnosti – zajištění výnosů investicemi družstev do cenných papírů a půjčky členům družstva.)
- plnění, která nejsou příležitostnou a ani doplňkovou činností jsou bezesporu nájmy nebytových prostor, bytů a pozemků
(Tato plnění jsou poskytována jak členům fyzickým i právnickým osobám, tak nečlenům. Nájemné nemusí být dle ZDPH zatíženo daní z přidané hodnoty, a pak se tedy jedná o osvobozená plnění, která se však zahrnují do obratu pro registraci k plátcovství DPH a také do krátkého koeficientu pro odpočet DPH na vstupu u přijatých zdanitelných plnění.)

2.4. VYMEZENÍ OBJEKTŮ PRO EKONOMICKOU ČINNOST

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že je potřebné i nutné od roku 2004 rozlišovat (pro účely určení, zda došlo k uskutečnění plnění – ekonomické činnosti - dle ZDPH), pro kterou osobu byly provedeny výkony družstva (správy družstva), zda šlo o výkony pro členy-fyzické osoby, pro nečleny a nebo členy - právnické osoby, či jiné právnické osoby s družstvem nesouvisející.

Úkony, které nejsou považovány za ekonomickou činnost, nejsou ani předmětem daně z přidané hodnoty.

Za **ekonomickou činnost je vždy považována dodávka tepla a teplé vody**. O uskutečnění plnění jde vždy, jedná-li se o dodávku tepla a teplé vody z vlastního zdroje (tedy vyrobeného tepla a teplé vody), čímž je myšlena např. vlastní kotelna.

Za tuto je však považována i kotelna, která je společnou částí domu, nebo kotelna, ke které nemá družstvo vlastnické, či spoluvlastnické právo, ale provozuje ji (příkladně se jedná o dům, který má již převedeny všechny byty do vlastnictví a původní majitel objektu – bytové družstvo - i nadále zajišťuje správu nejen tomuto domu, ale také provoz kotelny-tedy např. zaměstnává topiče-či kotelníka, nakupuje dodávky plynu, vody a dalších potřebných médií pro výrobu tepla).

Jedná-li se o zajištění dodávek plynu, vody, elektřiny a tepla v rámci bytových domů mimo vlastní zdroje, což je vlastně poskytování služeb (čili plnění) spojených s užíváním bytů (nákupem od externích dodavatelů) - nemusí se vždy jednat o ekonomickou činnost a tedy ani zdanitelná plnění. Vše závisí na rozhodnutí družstva a také následné metodice účtování.

Rozhodne-li se družstvo, že nebude tyto služby považovat za ekonomickou činnost, pak si nenavýší ceny nakoupených médií a řídí se ustanovením § 36, odst. 11) ZDPH (v praxi tzv. přefakturace v původní ceně).

Toto ustanovení ZDPH umožňuje plátcí DPH (bez možnosti odpočtu daně na vstupu) zajistit službu od jiného plátce (dodavatele plynu, vody, tepla atd.) a nezahrnout tyto služby do základu daně, čímž zajištění těchto služeb není předmětem DPH, avšak pouze za dodržení následujících skutečností.

- Tato služba (spotřeba média) musí být objednána jménem a na účet jiné osoby (nájemce bytu).
- Na tuto službu také družstvo obdrží od této osoby peněžní částku (zálohu na služby), která je určena k pokrytí ceny nakoupených médií a zároveň cena při vyúčtování spotřeby médií nesmí být navýšena oproti družstvem uhrazeným nákladům za dodaná média.
- Podmínkou je, že jsou tyto služby účtovány na účtech zúčtovacích vztahů - účtová třída č. 3, nikoliv na účtech výsledkových účtová třída č. 5 a č. 6.

2.5. OBRAT BYTOVÉHO DRUŽSTVA PRO REGISTRACI K DANI

Pro registraci k dani z přidané hodnoty je u každé osoby povinné k dani rozhodný obrat, respektive překročení obratu, za dané období. Dle ZDPH je překročení hranice obratu 1.000.000,-Kč za období nejvýše dvanácti po sobě jdoucích kalendářních měsíců.

Obecně se do obratu započítávají:

- zdanitelná plnění
- plnění osvobozená od daně s nárokem na odpočet daně
- plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně, jestliže nejsou příležitostnou činností

Podstatné je, co se do obratu započítává u bytového družstva. Jedná se o:

- veškerou ekonomickou činnost bytového družstva - výnosy za plnění pro nečleny družstva, pro členy-právnícké osoby, nájemné z bytů, nebytových prostor, pozemků, opravy, rekonstrukce, různé poplatky a správní služby
- nájemné z nebytových prostor pro členy družstva-fyzické osoby
- poplatky za správu domu, včetně úhrad za plnění poskytnutá v souvislosti s užíváním bytu, pro vlastníky - členy družstva - fyzické osoby

Do obratu se nezapočítávají přijaté úhrady za dodávky vody, tepla, plynu a energií, které se přeúčtovávají bez navýšení ceny a jsou účtovány na účtech zúčtovacích vztahů, tedy neprocházejí náklady a výnosy.

To umožňuje i nadále § 36, odstavec 11) ZDPH, jehož úplné znění cituji v části 3.6. této bakalářské práce.

2.6. NÁROK NA ODPOČET DANĚ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Nárok na odpočet daně z přidané hodnoty na vstupu se řídí ustanoveními § 72-79, ZDPH. Jelikož však družstvo používá přijatá zdanitelná plnění nejen pro plnění,

která nejsou předmětem daně (plnění pro členy družstva, která nejsou ekonomickou činností), ale také pro ekonomickou činnost, musí poměrově krátit daň na vstupu. Dále pak ve většině případů uskutečňuje i osvobozená plnění bez nároku na odpočet daně, což jej zavazuje ke krácení odpočtu daně dle § 76, ZDPH.

Poměrové krácení daně na vstupu je uvedeno v § 72, odstavec 5), ZDPH není však vymezen způsob stanovení poměru. Plátce daně si sám musí zvolit odpovídající způsob výpočtu krácení daně na vstupu. Tento zvolený postup by měl odpovídat poměru plnění z ekonomické činnosti a veškerých plnění družstva. Koeficient, který je výsledkem poměru má být použit ke krácení DPH u přijatých plnění.

Další možností, jak splnit povinnosti vyplývající ze ZDPH je uplatnit veškerá přijatá plnění na vstupu za předpokladu, že při plnění, která nejsou ekonomickou činností, bude nutné tzv. dodanit přijatá plnění. Tedy odvede DPH z odpočtených plnění na vstupu a to právě v té výši, která se vztahuje k neekonomické činnosti.

Poslední možností je daň z přidané hodnoty na vstupu u smíšených (zdanitelných plnění i plnění, která nejsou ekonomickou činností) neuplatňovat. V konečném důsledku toto neuplatnění může být také z různých důvodů nejekonomičtějším řešením (například vysoká pracnost, a také nemožnost prokázat nárok na odpočet daně na vstupu. Finanční efekt neodpočteného DPH je v poměru k pracnosti mizivý).

2.7. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Dle Zákona č. 513/1991 Sb., OZ, Hlavy II, Díl II: Vznik a zánik členství v družstvu a související problematika, jsou podrobně popsány v paragrafech 227 až 236.

Je zde uvedeno, že členy družstva mohou být jak osoby fyzické, tak osoby právnické, splnily-li podmínky, které vyplývají ze zákona a stanov družstva.

Členství v družstvu, viz Štenglová, Plíva, Tomsa a kol. (2010), je dle družstevního práva nazíráno hlavně z pohledu rovnosti a také dobrovolnosti.

Svobodná vůle (dobrovolnost) je zde vyjádřena setráváním v družstvu.

Rovnost je princip, který je znamením stejných předpokladů při vstupu do družstva (totožné podmínky pro vznik členství) a dále také rovnost v postavení mezi členy družstva.

2.8. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Bytová družstva se postupně „rozpouštějí“ převody bytů do vlastnictví původním nájemcům družstevních bytů. Byt lze převést pouze fyzické osobě – členu družstva, jež je nájemcem bytu ve vlastnictví družstva. Postupným převáděním bytů do vlastnictví vzniká Společenství vlastníků jednotek.

Vznik Společenství vlastníků jednotek se řídí zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k budovám a bytům a také nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) a dále zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Společenství vlastníků jednotek vzniká dle poměru spoluvlastnických podílů mezi původním a novými vlastníky, ve dvou různých lhůtách.

a) Je-li družstvo původním vlastníkem budovy, kde byly převáděny byty do vlastnictví již v období do 1.7.2000, vzniká společenství vlastníků jednotek až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž je dosaženo více než 75% vlastníků jednotek, tedy spoluvlastnický podíl původního vlastníka (družstva) se snížil na méně, než 25%.

b) Je-li družstvo původním vlastníkem budovy, kde byly převáděny byty do vlastnictví v období po 1.7.2000, vzniká společenství vlastníků jednotek s nejméně pěti bytovými jednotkami, jakmile jsou tři z nich ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků.

Společenství vlastníků jednotek na rozdíl od družstva není vlastníkem domu, společné části domu jsou rozděleny mezi jednotlivé vlastníky spoluvlastnickým podílem na základě prohlášení vlastníka budovy, které je povinnou přílohou návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Smyslem existence Společenství vlastníků jednotek je zajišťovat správu společných částí domu, vybírat finance a financovat opravy domu. Výkonným orgánem – statutárním orgánem Společenství vlastníků jednotek je Výbor společenství, nebo pověřený vlastník, jež jsou volenými orgány, a to nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků, při přihlédnutí k velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu.

Společenství vlastníků jednotek je zapisováno do rejstříku Společenství vlastníků jednotek u krajského soudu a to do šedesáti dnů po zvolení výboru Společenství vlastníků jednotek nebo pověřeného vlastníka viz. Neplechová (2009).

Z výše uvedeného textu není patrné, jak je svízelné dostat všem zákonným povinnostem v případě společenství vlastníků – právnické osoby, která vzniká samovolně, jen tím, že je proveden několika jednotlivci úkon, ke vzniku společenství vedoucí. K praktickým úskalím se ještě dostaneme v následujících kapitolách, kde bude podrobně vysvětlen problém, který souvisí i s daňovými záležitostmi původního vlastníka.

3. APLIKACE DANĚ Z PŘIDANÉ HODNOTY VE STAVEBNÍM BYTOVÉM DRUŽSTVU PORUBA

3.1. DAŇOVÝ SUBJEKT STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO PORUBA

Stavební bytové družstvo Poruba (dále jen SBD Poruba) vzniklo postupným sloučením menších družstev, a to v několika fázích.

Seznam původních bytových družstev je uveden v příloze č. 1 této bakalářské práce.

Strategickým cílem vzniknuvšího SBD Poruba bylo zorganizovat a návazně zrealizovat dostavbu panelových obytných domů a garáží na území několika obvodů Porubské části Ostravy, v centru Ostravy a Ostravě-jih (částech: Zábřeh, Hrabůvka a Výškovice) a zároveň zajistit správu na již v minulosti dokončených obytných panelových, cihlových a rodinných domech a garážích v majetku SBD Poruba.

V současné době se SBD Poruba nevěnuje výstavbě nových objektů, ale zabývá se správou bytů a nebytových prostor. A to jak účelově postavených nebytových prostor, tak také nebytových prostor rekonstruovaných ze společných prostor v obytných domech (nevyužívané kočárkárny, kolárny, dílny apod.). SBD Poruba realizuje správu vlastních domů, domů - kde je ve spoluvlastnictví a také provádí správu „cizích“ domů v majetku vlastníků – společenství vlastníků jednotek, nebo jiných menších „jednodomových“ bytových družstev.

Konkurenční výhodou SBD Poruba oproti jiným správcům je, že řeší komplexní problematiku od registrace členů družstva přes služby vztahující se k jeho bytu, domu, dále zhodnocení majetku investicemi jeho financí, právních služeb, vymáhání pohledávek, převodů bytů do vlastnictví, pomoci při financování oprav a rekonstrukcí až po informační služby formou volitelnosti způsobu komunikace, vyúčtování služeb, vedení účetnictví a odborné poradenství v různých oblastech k bydlení se vztahující.

3.2. STRUKTURA SBD PORUBA

O všech důležitých aspektech ve fungování SBD Poruba rozhoduje dle platných zákonů České republiky nejvyšší orgán družstva, kterým je Shromáždění delegátů SBD Poruba. Shromáždění delegátů zastupuje prostřednictvím svých volených delegátů konkrétní členy družstva – majitele družstva. Delegáti mají pravomoc rozhodovat o hospodaření družstva, jeho financování a určovat další směr a strategii do budoucna, a to svým hlasováním na Shromáždění delegátů.

Shromáždění delegátů volí dle svých odsouhlasených stanov představenstvo družstva v počtu sedmi členů. Ze sedmi členů představenstva mohou být dva členové zaměstnanci družstva. Představenstvo družstva za členy družstva rozhoduje a deleguje některé své pravomoci na výkonné vedoucí pracovníky.

Představenstvo družstva jmenuje výkonného ředitele a na jeho návrh jmenuje náměstky ředitele, kteří jsou podřízeni řediteli správy a zároveň vedoucími jednotlivých útvarů správy družstva.

Práce představenstva družstva a správnost jeho rozhodování je předmětem kontroly kontrolní komise, která má pět členů.

Organizační řád stanoví jednotlivé účelové úseky správy, dle jejich faktických činností.

Jednotlivé úseky SBD Poruba a pracovní náplň těchto úseků jsou předmětem přílohy č. 2 této bakalářské práce, kde je podrobně popsána struktura SBD Poruba.

SBD Poruba má velmi propracovaný, propojený a spolehlivý informační systém brněnské společnosti Mikros, a.s., pod názvem WAMs, který zajišťuje výstupy v požadované kvalitě pro přehled při správě svěřených nemovitostí. Podrobný systém vypracovaných směrnic v SBD Poruba, popisující jednotlivé pracovní postupy, ulehčuje a zrychluje práci jednotlivým pracovníkům.

3.3. EKONOMICKÁ ČINNOST V SBD PORUBA

Ekonomická činnost (posuzovaná pro účely daně z přidané hodnoty) v SBD Poruba je jak zdanitelná, tak osvobozená.

Do ekonomické činnosti (jak již bylo uvedeno v obecné části této bakalářské práce) **nespadají činnosti:**

- pro vlastní členy družstva spojené s nájmem bytu a garáže, tedy také správní poplatky, poplatky
- úroky z prodlení a jiné sankce podobné povahy
- náhrada škody od pojišťovny, nebo jiných osob

Mezi osvobozené ekonomické činnosti spadá:

- nájemné z nebytových prostor
- nájemné bytů pro členy družstva-právní osoby i nečleny
- prodej bytu, garáže a pozemku s bytem, nebo garáží souvisejícími, uplynula-li tříletá doba od první kolaudace
- prodej nebytového prostoru, uplynula-li doba od první kolaudace 3 let a prodej souvisejícího pozemku

Zdanitelnými plněními je však většina poskytovaných služeb. Jedná se o níže uvedená plnění:

- příspěvek na správu bytu nečlenům
- příspěvek na správu nebytového prostoru
- poplatky za služby družstva (kopírování, zajištění úvěru, dotace, půjčky, souhlas s rekonstrukcí, stavebními úpravami v bytě i nebytovém prostoru atp.)
- platby za zajištění provozu domu společenství vlastníků
- tržby z prodaného materiálu, nebo vydaného materiálu na domy bytového hospodářství
- výroba tepla ve vlastních kotelnách

3.4. SYSTÉM ZPRACOVÁNÍ DANĚ U SBD PORUBA

SBD Poruba se stalo plátcem daně na základě překročení obrátu s účinností od srpna 2004. Jelikož obrat nepřekročil zákonnou hranici 10.000.000,-Kč, družstvo se stalo čtvrtletním plátcem daně. V současné době (s účinností od ledna 2008) je SBD Poruba měsíčním plátcem DPH.

Systém zpracování DPH byl nastaven podle znění zákona o DPH a dostupných materiálů od Svazu českých a moravských bytových družstev.

Účtárna vytvořila směrnici, kde byla uplatněna základní družstevní filozofie. Tedy osvobození poplatku pod názvem „Příspěvek na správu“ u vlastních členů družstva. Jelikož zákon o dani z přidané hodnoty v platném znění se nezabývá odlišnostmi členství v bytovém družstvu, směrnice se řídila doporučeními Zpravodaje Svazu českých a moravských bytových družstev č. 2 z roku 2005, konkrétně vypracovaným účetním postupem ze strany 38 (viz Ing. Lenka Haráková 2005), kde je výslovně uvedeno členění:

- | | |
|--|----------------|
| • poplatek na správu nájemce člena (i vyloučeného) | nezatíženo DPH |
| • poplatek na správu vlastníka člena | nezatíženo DPH |
| • poplatek na správu vlastníka nečlena | zatíženo DPH |

Aby bylo možno rozlišit nedaňové a daní zatížené příspěvky na správu, byly tyto příspěvky rozlišeny do několika účtů, dle konkrétní náplně pomocí analytiky, což se v konečném důsledku jeví, jako velmi praktické.

Lze přesně dohledat, kolik ve kterém měsíci roku bylo nájemců-členů družstva v družstevních domech, v domech společenství vlastníků, kolik vlastníků, nečlenů ve spravovaných domech. Analytických účtů je celkem čtrnáct.

1. nájemce bytu SBD – člen SBD Poruba v domě družstva
2. nájemce garáže SBD – člen SBD Poruba v domě družstva
3. nájemce u cizího správce – člen SBD Poruba v domě, kde vzniklo společenství vlastníků, a to odešlo k jinému správci od SBD Poruba, ale nájemce si byt nepřevédl do osobního vlastnictví a nadále bydlí v bytě, který vlastní spoluvlastnickým podílem SBD Poruba (tedy je jedním z vlastníků SVP)
4. nájemce bytu v SBD (SVJ) - člen SBD Poruba v domě, kde ze zákona vzniklo společenství vlastníků, ale to ještě nemá právní subjektivitu (tomuto bodu se budeme ještě věnovat v jiné kapitole – a to v souvislostech vzniku společenství vlastníků z družstevních domů převodem jednotlivých bytů do vlastnictví)
5. nájemce garáže v SBD (SVJ) - člen SBD Poruba
6. nájemce bytu v SVP - člen SBD Poruba v domě, kde ze zákona vzniklo společenství vlastníků a má právní subjektivitu
7. nájemce garáže v SVP - člen SBD Poruba
8. nájemci – nečlenové družstva
9. vlastníci – členové družstva v SBD
10. vlastníci – členové družstva v SBD (SVJ)
11. vlastníci – členové družstva v SVP
12. vlastníci - nečlenové družstva v SBD
13. vlastníci - nečlenové družstva v SBD (SVJ)
14. vlastníci - nečlenové družstva v SVP

Pro zpracování daňové povinnosti bylo do směrnice zapracováno, jakou metodou se budou ty které doklady účtovat. Tato směrnice je z 90% aktuální i v současnosti,

pouze jsou v závislosti na změnách zákona a uživatelských možnostech software upravovány některé její položky.

V době, kdy se stalo SBD Poruba plátcem DPH (8.2004), bylo prováděno zpracování daňových dokladů dle níže uvedených postupů.

V případě předpisu nájmu bylo rozhodování jednoduché.

Jelikož nájemné se vždy předepisuje v celých korunách, nebylo myslitelné, počítat DPH metodou ze základu daně. Jednak je vždy konečným odběratelem fyzická osoba, kterou vcelku nezajímá rozpad na základ daně a DPH samotné a zadruhé by bylo problematické vykazovat velké množství zaokrouhlovacích rozdílů do ostatních nákladů (548), nebo příjmů (648).

SBD Poruba spravuje cca 10 tisíc bytů a zaokrouhlení by zbytečně zkreslovalo výstupy do výsledovky z pohledu adresnosti výnosů (příspěvky na správu jsou účtovány na analytických účtech 602). Nehledě na to, že na seminářích v roce 2005 k ZDPH Ing. Fitříková (auditor, daňový poradce, specialista na ZDPH) poukazovala na skutečnost, že by i zaokrouhlení dokladu mělo být zohledněno v DPH (ačkoliv dodnes některé společnosti – např. TESCO - zaokrouhlení DPH zatěžují sníženou sazbou, dle sdělení Ing. Fitříkové již zaokrouhlování není předmětem DPH) a pak by bylo účtování tak objemného množství dat zbytečně komplikované.

Stávající poplatek Příspěvek na správu (před obdobím, než se SBD Poruba stalo plátcem DPH) byl na základě rozhodnutí představenstva rozdělen na základ daně a DPH metodou shora, tedy použitím koeficientu (Toto mělo neblahý vliv na výsledek hospodaření SBD Poruba, jelikož byla poměrně nosná část hospodářského výsledku - za období srpen až prosinec 2004 - předána státu v podobě daňové povinnosti. Zato nájemníci byli ušetřeni - družstevníky to „nestálo“ žádné navýšení nájemného, ani služeb).

Služby, které byly fakturovány na cizí daňové subjekty, byly samozřejmě zatíženy DPH, které bylo vyčísleno přímo v daňových dokladech.

Pokud byly služby, nebo prodej materiálu prodány v hotovosti, pokladní pouze zaznamenala na doklad, že cena již obsahuje základní sazbu daně. Tato

uskutečněná plnění pak byla na účtárně při likvidaci dokladu rozúčtována metodou shora.

Vykazování konkrétní částky daně na pokladním dokladu ani nemá opodstatnění. A to z toho důvodu, že přes pokladnu se vždy vykazují pouze drobné služby (nad 10.000,-Kč je vždy vystavena faktura – daňový doklad), řádově v desetikorunových nebo stokorunových položkách. Pokladní doklad tak plní úlohu zjednodušeného dokladu, který postačuje k vykázání všech potřebných atributů. Z pohledu úspory času, je tento postup také výhodný. Požadoval-li by některý z odběratelů daňový doklad i s vyčíslenou daní (což se stalo od roku 2004 dosud pouze jednou), může se obrátit na účtárnu, kde bude vyhotovena faktura dle potřeby se všemi náležitostmi.

3.5. NÁROK NA ODPOČET DANĚ V SBD PORUBA

V SBD Poruba, které zajišťuje jak vedení účetnictví domů ve správě (bytové hospodářství), tak správní činnost (hospodaření správy družstva) jsou všechny doklady účtovány nejen pomocí analytiky, ale také na střediska.

Střediska bytového hospodářství jsou členěna na vchody domů, v případě pohledávek z nájmu i na jednotlivé byty (každý byt spravovaný SBD Poruba má své střediskové číslo) a střediska rekolaudovaných nebytových prostor.

Hospodaření správy družstva je členěno na střediska dle jednotlivých úseků.

U přijatých plnění správy družstva (např. nákup odborné literatury, odborné školicí semináře zaměstnanců, čisticí prostředky použité k úklidu správní budovy, kancelářského materiálu, investice do výpočetní techniky, výměna sedacího nábytku, náklady na energie, vodné, stočné, pohonné hmoty do služebních automobilů, opravy elektroinstalace ve správní budově apod.) bylo nejprve přistoupeno k účtování s použitím odpočtu daně na vstupu (základ daně na účtech skupiny 5. a daň na analytických účtech 343...).

Samotné uplatnění DPH na vstupu v daňovém přiznání se však ukázalo být problematickým. A to z důvodu změn povahy členství jednotlivých nájemců-

družstevníků v průběhu roku v návaznosti na skutečnost, jak jsou tyto změny zaneseny do informačního systému družstva.

Byty jsou do vlastnictví převáděny v průběhu roku. Do systému jsou vznikající vlastníci navedeni, ne při úkonu samotném, ale až po zapsání do katastru nemovitostí (to samotné předpokládá zpoždění v čase). Další problém nese skutečnost, že zaměstnanci mohou zapsat změnu členství s nějakou chybou (vliv lidského faktoru), kterou příkladně zjistí při kontrole se zpožděním (i několika měsíců – např. až při přípravě závěrky formou inventarizací členské základny družstva).

Tyto všechny důvody zabránily odpočíst DPH při přípravě prvního daňového přiznání a bylo rozhodnuto, že daň bude odpočtena až za celé období na konci roku. Nakonec se to nezdařilo.

Důvody následují.

Přijatá zdanitelná plnění pořízená správou družstva jsou použita jak pro plnění, která nejsou předmětem daně, tak pro ekonomickou činnost (tj. zdanitelná plnění s nárokem na odpočet i plnění bez nároku na odpočet), musí se poměrově stanovit prokazatelnost odpočtu DPH na vstupu.

Do výpočtu krácení je potřeba zohlednit poměr počtu spravovaných bytů a nebytových prostor a ploch bytů a nebytových prostor k obratu za uskutečněná plnění v poměru spoluvlastnického podílu družstva.

Jelikož se u SBD Poruba průběžně v roce tyto poměry mění, jako následek převádění bytů do vlastnictví (viz výše), bylo by stanovení krátícího koeficientu velmi složité. Nejen na výpočet. Hlavní problém by nastal v prokazatelnosti nároku na odpočet DPH (je téměř nemožné stanovit den zdanitelného plnění při převádění členství v podmínkách SBD Poruba).

Dále (po vypočtení poměru uznatelných odpočtů z pohledu dle výše uvedených kritérií) je nutno tento odpočet krátit koeficientem dle § 76 zákona, na základě uskutečněných osvobozených plnění bez nároku na odpočet DPH, což je pro SBD Poruba nájemné z nebytových prostor.

Z důvodu problematičnosti použití odpočtu bylo přistoupeno po konzultaci, jak se specialisty finančního úřadu, tak s auditorem družstva, k jiné možné variantě. Na vstupu daň z přidané hodnoty není uplatňována (z důvodu špatné prokazatelnosti

nároku na odpočet) a na konci zdaňovacího období byl na účtu DPH (rok 2004 a 2005) přeúčtován na nákladový účet.

Z účtu:

- 343005 – DPH se sníženou sazbou
- 343019 – DPH se základní sazbou

na účet:

- 548299 - jiné provozní náklady DPH

Tento postup byl v souladu se schválenou směrnicí pro systém zpracování DPH v SBD Poruba. Ta obsahuje ustanovení, že rozdíl na účtu DPH je nákladem z důvodu nejasnosti v přijatém dokladu, nebo neobsahuje-li doklad náležitosti dle zákona o DPH, z důvodu nedokonalostí v informačním systému a nemožnosti prokázat uznatelnost nároku na odpočet.

Takto postupovat je však nejen více pracné, ale také to zkresluje nákladovost jednotlivých položek.

S účinností od ledna 2006 bylo tedy v SBD Poruba přistoupeno ke změně metodiky účtování a uplatňování odpočtu DPH u přijatých daňových dokladů vztahujících se ke správě družstva a nadále již není prováděno rozúčtování na základ daně a DPH, čímž se zkrátí doba zpracování dokladů na účtárně a také je průběžně známá faktická nákladovost jednotlivých středisek správy družstva. Tato metodika není v rozporu se ZDPH (jelikož uplatnit DPH na vstupu je možnost, nikoliv povinnost). Uplatnění takové metodiky lze odůvodnit neefektivností dříve (v období 2004 a 2005) používaných postupů.

3.6. UPLATŇOVÁNÍ DPH V SBD PORUBA

Po uvedených úpravách (viz výše) si SBD Poruba uplatňuje na vstupu pouze daň z přijatých plnění, která se prokazatelně vztahují:

- k nákupu materiálu (např. termoregulační ventily, měřicí trubičky, hasící přístroje, hadice, hubice a jiné komponenty) pro další výdej domům bytového hospodářství, nebo prodej cizím daňovým subjektům, společenstvím vlastníků nebo soukromým osobám
(Při výdeji domům bytového hospodářství a prodeji je prodejní cena navýšena o DPH.)
- ke kotelnám ve vlastnictví družstva

V kotelnách vyrábí SBD Poruba teplo a teplou vodu. Náklady jsou studená voda, plyn, elektřina, mzdy včetně odvodů za zaměstnance kotelen, opravy a servis kotlů, vymetání komínů a jiné náklady na zařízení kotelen. Předpokladem pro odpočet DPH na vstupu (jsou-li dodavatelé plátcí DPH) jsou vlastní vodoměry, elektroměry a plynoměry, které jsou v kotelně nainstalovány, aby mohla být prokázána skutečná spotřeba.

Dnem zjištění skutečných nákladů (např. doručení 13. faktury za spotřebu elektřiny, rozpočet dle podkladů technika) je den zdanitelného plnění pro výpočet ceny tepla a teplé vody. Tyto položky jsou vyfakturovány odběratelům a je k nim vyčíslena příslušná sazba daně (v současnosti je to snížená sazba daně z přidané hodnoty). V průběhu roku jsou odváděna skutečněná plnění z přijatých úhrad záloh na teplo a teplou vodu od odběratelů těchto médií z vlastních kotelen.

Pokud se jedná o dodávku tepla, vody a elektřiny do bytových domů, jež nejsou napojeny na vlastní kotelny, je SBD Poruba pouze v roli zajišťovatele a vyúčtovává spotřebované služby (studená a teplá voda, spotřeba elektřiny ve společných prostorách, teplo), nepovažuje je za ekonomickou činnost.

Využívá možnosti nedaňového plnění na základě tzv. přefakturace dle ZDPH č. 235/2004 Sb., § 36, odstavce 11): „Do základu daně se nezahrnuje částka, kterou plátcce obdržel od jiné osoby na úhradu částky vynaložené jménem a na účet této jiné osoby. Podmínkou je, že přijatá částka nepřevyší uhrazené částky za jinou osobu a plátcce si u plnění uhrazeného za jinou osobu neuplatní nárok na odpočet daně.“

Nákup těchto médií účtuje analyticky přes účty zúčtovacích vztahů (315A / 321A) a přes SBD Poruba tyto média pouze „protékají“. Bez navýšení jsou náklady za nakoupené služby rozúčtovány dle skutečné spotřeby. SBD Poruba si na vstupu DPH neuplatňuje. Položky dokladu jsou navedeny do systému včetně DPH, jako celkový náklad. Od nájemníků jsou přijímány zálohy na služby. Tyto jsou však také nedaňové, jak vyplývá z výše uvedeného znění zákona.

Tato možnost je pro družstvo velmi důležitá. Nemohla-li by být uplatněna, byl by systém pro velké správce příliš komplikovaný. Je potřeba uvést, že družstvo denně přijímá stovky plateb. Jejich identifikace je mnohdy přímo detektivní činností. V případě, že by zálohy na služby od nájemníků byly zdanitelným plněním, docházelo by k velkým problémům v odvodu DPH z přijatých plateb jak u plátce, tak při kontrolách ze strany správce daně.

SBD Poruba přijímá platby (v hotovosti, nebo ve prospěch bankovního účtu) za uskutečněná plnění, u nichž aplikuje metodu výpočtu daně „shora“, pomocí koeficientu.

Jsou to různé poplatky za služby a drobný prodej materiálu, jež jsou účtovány v plné výši včetně základní sazby DPH do výnosů. Při uzavření měsíce je vyčíslen obrat na jednotlivých účtech, který je vykrácen příslušným koeficientem a proučtován na vrub příslušného výnosu a ve prospěch DPH.

Jedná se konkrétně o poplatky za zajištění:

- převodu bytu a garáže do vlastnictví
- poplatek za evidenci člena družstva, nebydlícího v bytě SBD Poruba
- poplatek za mimořádnou-předčasnou splátku anuity (úvěr při výstavbě družstevního domu, bytu, garáže)
- poplatek za změnu termínu – žádosti o převod bytu do vlastnictví
- poplatek za převod členských práv a povinností
- poplatek za vypořádání dědictví
- poplatek za povolení podnájmu družstevního bytu
- poplatek za schválení stavebních úprav v družstevním bytě
- poplatky za zaslané upomínky k neuhrazeným pohledávkám za nájemci
- platby za kopírování a laminování dokumentů

- platby za vyhledání dokladů starších jednoho roku v archivu SBD Poruba
- poplatky za vyhotovení mimořádné závěrky
- poplatky za zpracování daňového přiznání Společenstvím vlastníků
- poplatky za evidenci nového vlastníka
- platby za soukromé hovory zaměstnanců
- poplatky za zajištění úvěru, dotace, půjčky pro vlastníka
- poplatky za realitní činnost
- poplatky za zajištění technické způsobilosti a funkčnosti hasící techniky v domech

SBD Poruba vlastní také účelově postavené nebytové prostory. Tedy prostory, které pronajímá jiným daňovým subjektům. Nájemné nebytových prostor nezatěžuje daní z přidané hodnoty. Ale je možné do budoucna zvážit, že po obsazení novými nájemci nebytových prostor, nebo po dohodě se stávajícími nájemci, kteří jsou plátcí DPH, bude uplatňován zdaňovaný pronájem. Bylo by to ekonomicky výhodné hlavně tehdy, rozhodlo-li by se SBD Poruba provádět na účelově postavených nebytových prostorách nákladné stavební opravy nebo modernizace.

3.7. VLIV VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK NA ZATÍŽENÍ ČLENŮ DRUŽSTVA DANÍ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Jakmile se rozhodne některý z nájemců členů družstva pro převod bytu do vlastnictví, měl by se také zajímat o důsledky, které pro něj z převodu bytu vyplývají.

V současné době je skutečnost taková, že jakmile vznikne ze zákona č. 72/1994 Sb., Společenství vlastníků, zatíží správa (SBD Poruba) všechny bydlící osoby v domě (ať už vlastníky, nebo nájemce, bez ohledu na členství v družstvu), základní sazbou DPH. Ačkoliv tato skutečnost přímo nevyplývá ze ZDPH, je podložena níže uvedenými skutečnostmi.

V době, kdy se SBD Poruba stalo plátcem DPH, tedy v srpnu 2004 se převedením bytu do vlastnictví pro člena družstva (tedy osobu, která se ani po převodu bytu do vlastnictví členství v SBD Poruba nevzdala) nic nezměnilo.

Příspěvek na správu byl pro takového člena družstva (jak je již uvedeno v bodě 3.4 této bakalářské práce) **nastaven bez zatížení DPH** dle vnitřní účetní směrnice, která se řídila doporučeními Svazu českých a moravských bytových družstev. Tato doporučení byla později zveřejněna prostřednictvím Zpravodaje Svazu českých a moravských bytových družstev č. 2 z roku 2005, konkrétně vypracovaným účetním postupem ze strany 38 (viz Ing. Lenka Haráková 2005), kde je výslovně uvedeno členění:

- poplatek na správu nájemce člena (i vyloučeného) nezatíženo DPH
- poplatek na správu vlastníka člena nezatíženo DPH

Zlom pro družstevníky bydlící v domě, kde vzniklo Společenství vlastníků nastal po následujících událostech.

V září 2005 bylo na SBD Poruba provedeno šetření z Finančního úřadu Ostrava III., vedoucí k ověření uplatňování ZDPH při účtování poplatku za správu společných prostor domů pro nečleny družstva a jiné právnické osoby.

Ze strany pracovníků Finančního úřadu byly požadovány veškeré doklady související s vykazováním daňové povinnosti. Tedy veškerá dokumentace související s jinými právnickými osobami, kterým byla prováděna fakturace za služby, mandátní smlouvy a jiné doklady, ze kterých by bylo patrné, jakého složení ve smyslu vlastnictví jsou jednotliví nájemníci v domech s právní subjektivitou Společenství vlastníků.

Po předložení dokladů a vysvětlení problematiky zatížení DPH, byl proveden zápis a dohodnut další termín konzultace.

Důvodem pro pokračování v šetření bylo přesvědčení pracovníků Finančního úřadu, že DPH by mělo být odváděno od všech nájemníků (členů-nájemců SBD Poruba, stejně jako vlastníků, kteří bydlí v domech, kde vzniklo Společenství vlastníků jednotek), bez ohledu na jejich členství nebo nečlenství v družstvu. A to z toho důvodu, že se dle jejich názoru jedná o plnění ze strany SBD Poruba, vyplývající z mandátní smlouvy mezi SBD Poruba a jednotlivými Společenstvími vlastníků, kdy Společenství vlastníků není členem družstva, tedy se jedná o nečlena SBD Poruba a mělo by být zatíženo, jako celek základní sazbou DPH.

SBD Poruba tento názor odmítlo s tvrzením, že předpis nájmu, jehož nedílnou součástí a jednou z položek je také Poplatek za správu bytu, je vyúčtován (předepsán) jednotlivému nájemníku-členovi družstva, nečlenovi družstva, případně vlastníkovi a ne celému Společenství vlastníků a tedy partnerem je v tomto případě jednatel – fyzická osoba a nikoliv právnická osoba.

Se Společenstvím vlastníků má společné nájemce bytu – člen SBD Poruba pouze to, že Společenství vlastníků spravuje společně s SBD Poruba dům, ve kterém nájemce bydlí. SBD Poruba je ve Společenství vlastníků jedním z ostatních vlastníků. Tento má však ve Společenství vlastníků ve většině případů vyšší spoluvlastnický podíl, než ostatní vlastníci a tedy rozhoduje i větší vahou hlasů o investicích, úvěrech a jiných záležitostech, které se týkají správy domu.

V době kontroly ze strany Finančního úřadu neprovádělo SBD Poruba správu nemovitostí pro žádné Společenství vlastníků, ve kterém by současně s jinými vlastníky nemělo svůj spoluvlastnický podíl. Stejně tak v té době neexistovalo žádné Společenství vlastníků, ve kterém by nebyli žádní členové SBD Poruba.

Pracovníci Finančního ředitelství konstatovali, že posouzení způsobu uplatňování DPH komplikuje skutečnost, že lidé platící úhradu za správu nemovitosti jsou současně členy družstva a zároveň bydlící v domě, kde již vznikla ze zákona č. 72/1994 Sb., Společenství vlastníků – tedy právnická osoba.

Tuto problematiku měli v úmyslu konzultovat se svými kolegy z Finančního ředitelství s tím, že jednání s SBD Poruba zůstává otevřené do doby, než se vyjasní názory na aplikaci ZDPH v oblasti správy nemovitostí ve vztahu k Bytovým družstvům.

Důvod, pro který SBD Poruba prostřednictvím svých zaměstnanců oponovalo námitkám pracovníků Finančního úřadu, popisují níže.

Podle Zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, § 9 a § 15 v platném znění je vlastníkem stále fyzická osoba, nebo manželé a nikoliv Společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se za vlastníky ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domů (viz. § 9, odstavec 1).

V § 15, odstavci 1), 2) a odstavci 4) je stanoveno (cituji):

1) „Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.“

2) „K účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není – li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě.“

4) „Pokud vznikla právnická osoba (§ 9), jsou finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek. Při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy podle odstavce 2.“

Z toho vyplývá, že **Společenství vlastníků jednotek vystupuje v roli správce**, který jedná za jednotlivé vlastníky. Pokud přijímá platby, pak pouze za jednotlivé vlastníky. **Jedním z vlastníků ve Společenství vlastníků jednotek je i SBD Poruba.**

Vůči SBD Poruba jsou jeho členové pouze nájemci bytů, které patří SBD Poruba, tedy i v Katastru nemovitostí je zapsaným vlastníkem SBD Poruba. SBD Poruba tedy plní svou základní povinnost, kvůli které bylo zřízeno - zajišťuje správu domu pro své členy. Jedná se o přímý vztah mezi uživateli bytu-členem družstva a družstvem.

Jelikož, jak uvádím v bodě 2 této bakalářské práce, **zajišťování správy společných částí domu** podle Zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a garáží **a poskytování služeb spojených s užíváním bytů a garáží v domě** vyjma dodávek tepla z vlastních kotelen pro jejich vlastníky - fyzické osoby – členy družstva **není ekonomickou činností**, pak ani poplatek za správu nemá dle mého mínění (a na základě výše uvedených faktů) **být zatížen DPH.**

SBD Poruba tedy dle mého soudu postupovalo správně. Základní sazbou DPH zatížilo pouze ty členy Společenství vlastníků, kteří zároveň nebyli členem SBD Poruba.

Další oporou v tomto sporu se jeví být doporučení dle Zpravodaje Svazu českých a moravských bytových družstev č. 2 z roku 2005, ze strany 38 (viz Ing. Lenka Haráková 2005), jak uvádím v bodě 3.4.

Ukázalo se však, že Finanční úřad nepřihlíží k metodice SČMBD. Vzhledem k tomu, že veškeré daňové změny jsou konzultovány se zástupci Ministerstva financí ČR prostřednictvím daňové specialistky Ing. Lenky Harákové, je to pro svaz na škodu. Jelikož je předpoklad, že se bytová družstva doporučeními svazu řídí, měla by mít oporu v tom, že se za takto používanou metodiku SČMBD postaví a Finanční úřady budou toto také akceptovat. Bohužel, v případě SBD Poruba se tak nestalo.

Další schůzka se zástupci správce daně proběhla v období listopadu 2005.

Ze strany pracovníků kontrolního úseku Finančního úřadu byli zástupci SBD Poruba vyzváni ke změně v aplikaci ZDPH tak, aby byli od dalšího zdaňovacího období (v roce 2005 bylo SBD Poruba čtvrtletním plátcem DPH), tedy od ledna 2006 Poplatek za správu u všech nájemníků v domech s právní subjektivitou zatěžován základní sazbou DPH.

Tento požadavek byl vznesen na základě jednání Finančního úřadu se zástupci Finančního ředitelství a Ministerstva financí. Podkladem k tomuto tvrzení měla být metodika Ministerstva financí ze dne 6.8.2004. Závěrem místního šetření bylo dojednáno, že bude provedena kontrola ze strany Finančního ředitelství, která povede k ověření, zda přikročilo SBD Poruba k požadovaným změnám.

Pozastavím se u podpůrného prostředku Finančního úřadu, který měl za důsledek požadované změny v aplikaci ZDPH u SBD Poruba.

Ministerstvo financí vydalo výklad k aplikaci ZDPH u bytových družstev.

Vyjmenovává zde plnění, která nejsou považována za ekonomickou činnost (podrobně uvádím v bodě 2.2. této bakalářské práce), jsou-li poskytována pro členy družstva.

Dále ve svém výkladu uvádí:

„ Pokud jsou obdobná plnění poskytována právnickým osobám, jde o ekonomickou činnost i v případě, kdy tyto právnické osoby jsou členy družstva, neboť u právnických osob nejde o zajišťování bytových potřeb členů družstva.“

Dovolím si v této věci oponovat pracovníkům Finančního úřadu.

Měl-li být tento výklad podkladem k rozhodnutí o zatížení všech bydlících ve Společenství vlastníků jednotek základní sazbou DPH, pak byl výklad špatně pochopen.

Společenství vlastníků jednotek, jako právnická osoba není členem družstva, tedy členem SBD Poruba. Členem (případně nečlenem) SBD Poruba jsou jednotliví bydlící. A v této návaznosti jsou (nebo do roku 2006 byli) také posuzováni při nastavení zatížení DPH u předpisu Poplatku za správu.

V březnu 2006 byla Finančním úřadem provedena kontrola. Jejím účelem bylo ověřit, zda došlo ke změnám uplatnění DPH u Poplatků za správu členů v objektech, kde vzniklo Společenství vlastníků jednotek.

Zaměstnancům SBD Poruba bylo prostřednictvím zástupců Finančního úřadu sděleno, že dle stanoviska Ministerstva financí ČR je z hlediska správy bytů prioritní vztah mezi SBD Poruba a Společenstvími vlastníků a nájemní vztah mezi SBD Poruba nájemníky je druhořadý. Dále bylo sděleno, že dle tohoto stanoviska bude Finanční úřad postupovat při kontrole daňového přiznání k DPH za 1. čtvrtletí roku 2006.

Na základě tohoto jednání (a po předchozí korespondenci s představiteli SČMBD) představenstvo SBD Poruba rozhodlo, že nebude riskovat jisté sankce ze strany Finančního úřadu a nepůjde do případného soudního sporu. Představenstvo prostřednictvím své předsedkyně kategoricky zamítlo dosavadní postup a dalo příkaz k přepracování systému odvodu DPH dle požadavků zaměstnanců Finančního úřadu. Bylo provedeno zatížení u Poplatku za správu pro všechny bydlící v domech, kde vzniklo Společenství vlastníků jednotek, základní sazbou DPH.

Jelikož tak bylo učiněno v rámci stávajícího čtvrtletí, byl splněn požadavek Finančního úřadu a změna nastala zpětně s účinností od ledna 2006.

Následná kontrola v květnu 2006 již jen prokázala naplnění požadavků Ministerstva financí ČR prostřednictvím Finančního úřadu.

Z důvodu, že SBD Poruba nebylo zatíženo žádnými sankcemi ze strany Finančního úřadu, ať už v podobě doměrku DPH za období od 8.2004 do 12.2005, nebo pokuty za nezákonné uplatnění ZDPH v bytovém družstvu, jsem přesvědčena o tom, že touto daní jsou členové SBD Poruba zatěžováni neprávem.

Je tím přímé porušeno ustanovení o rovnosti v postavení mezi členy družstva dle Zákona č. 513/1991 Sb., OZ, Hlavy II, Díl II: Vznik a zánik členství v družstvu a související problematika.

Rovnost je princip, který je znamením stejných předpokladů při vstupu do družstva (totožné podmínky pro vznik členství) a dále také rovnost v postavení mezi členy družstva. **Rovnost mezi členy družstva v SBD Poruba tedy aktem zatížení DPH jen „některých členů“ neexistuje.**

Takovéto nuance by měly být přímo ošetřeny zákonem.

Je poměrně velmi komplikované vysvětlit laické veřejnosti (bydlícím družstevníkům), kterým je ZDPH v podstatě naprosto cizí, proč platí vyšší nájemné, než jejich soused ve vedlejší vchodě stejného domu. Už z toho důvodu, že ze ZDPH takováto povinnost vůbec nevyplyvá.

Kdyby to bylo v mé pravomoci (což není, ale představenstvu SBD Poruba bych to doporučila), DPH bych u poplatků za správu (za podmínek, jak je uvádím v tomto bodu) určitě neodváděla.

4. ANALÝZA A VYHODNOCENÍ NEGATIV SOUČASNÉ LEGISLATIVY

4.1. VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ZE ZÁKONA

Ačkoliv jsem v kapitole 2.8. této bakalářské práce podrobně popsala podmínky vzniku Společenství vlastníků jednotek, dle Zákona č. 72/1994 Sb., není řečeno, že bude-li se řídit bytové družstvo zněním tohoto zákona, nepochybí.

Usnesením Vrchního soudu v Olomouci ze dne 5.10.2010 došlo k poměrně překérní situaci pro zúčastněné strany (nejmenované Bytové družstvo a Společenství vlastníků jednotek – oba z Českého Těšína).

Vrchní soud potvrdil již dříve vydané usnesení Krajského soudu v Ostravě.

Vrchní soud rozhodl o tom, že ačkoliv Společenství vlastníků jednotek má právní subjektivitu, vzniklo standardním způsobem (již v roce 2007) a bylo řádně ustaveno (což vyplývá z provedení zápisu v Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Ostravě), toto Společenství vlastníků jednotek právně neexistuje, nemohlo dle Krajského soudu vzniknout, jelikož je spravováno původním vlastníkem – tedy bytovým družstvem a spoluvlastnický podíl tohoto bytového družstva se nesnížil na méně než jednu čtvrtinu.

Proč vzniká právnická osoba ze zákona (v tomto případě č. 72/1994 Sb.), když pak soud (u kterého je v rejstříku tato osoba zapsána, několik let je za tuto osobu považována a je tak s ní jednáno, jako by touto osobou byla) rozhodne o tom, že tato osoba nevznikla?

Je vždy velmi nepříjemné, že když někdo, jako subjekt reálně vznikl, koná a nabytí majetek, najednou je svržen do situace „neexistence“ a musí všechny neplatné právní úkony napravovat a odstraňovat.

Jeví se mi tento systém vysoce kontraproduktivním.

Je očividné, že Krajský soud zapsal do Rejstříku společenství vlastníků jednotek takové společenství, které zapsáno být nemělo, jelikož ze zákona č. 72/1994 Sb., nevzniklo!

Jedná se totiž o dům, kde jednotky byly zapsány již před 1.7.2000 (možný vznik Společenství vlastníků z původního bytového družstva uvádím podrobně v bodě 2.8. této bakalářské práce). Jelikož, byly-li zapsány jednotky (postačuje, byla-li zapsána alespoň jediná) již před 1.7.2000, pak platí podmínka zákona č. 72/1994 Sb., že Společenství vlastníků vzniká až podkročí-li spoluvlastnický podíl původního vlastníka, tedy bytového družstva, 25% . Tato podmínka platí trvale, až do naplnění skutečnosti.

V SBD Poruba se tato „havárie“ nemůže stát, jelikož všechny Společenství vlastníků jednotek vzniklé po 1.7.2000 se rozdělily na jednotky až po 1.7.2000 a podmínka podkročení spoluvlastnického podílu pod 25% se na ně nevztahuje.

4.2. DPH U STAVEBNÍCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV PO NOVELE ZDPH

S účinností od 1.4.2011 bylo změněno znění ZDPH a v některých směrech se dotkne i realizace odvodu DPH u bytových družstev.

Konkrétně znění ZDPH v § 92e, o přenosu daňové povinnosti neúměrně časově zatíží ekonomický úsek, hlavně pak účtárnu, kde 90% všech došlých faktur je od stavebních firem a předmětem fakturace je montážní činnost a stavební práce.

Družstvo si nemůže odpočíst DPH na vstupu, jedná-li se o opravy na domech bytového hospodářství, jelikož se právě v těchto případech nejedná o ekonomickou činnost. Bude však s účinností od ledna 2012 zatěžovat všechny došlé faktury odpovídající výší DPH a účtovat ji na vrub hospodaření samosprávních středisek a výslednou daň odvádět na výstupu Finančnímu úřadu.

Součástí daňového přiznání bude tzv. Výpis z evidence pro daňové účely vedené podle § 92a, odstavce 4), nebo odstavce 5) ZDPH. Tyto formuláře lze podat pouze elektronicky, případně datovou zprávou prostřednictvím datové schránky.

Další změna nastává v § 109 a § 109a ZDPH, kdy vznikl zcela nový institut, a to ručení za nezaplacenou daň. Tato změna byla do ZDPH implementována pro boj správců daně proti daňovým únikům.

§ 109 ZDPH zní:

1) Plátce, který přijme zdanitelné plnění s místem plnění v tuzemsku uskutečněné jiným plátcem nebo poskytne úplatu na takové plnění (dále jen „příjemce zdanitelného plnění“), ručí za nezaplacenou daň z tohoto plnění, pokud v okamžiku jeho uskutečnění věděl, nebo vědět měl a mohl, že

- a) daň uvedená na daňovém dokladu nebude úmyslně zaplacená,
- b) plátce, který uskutečňuje toto zdanitelné plnění nebo obdrží úplatu na takovéto plnění (dále jen „poskytovatel zdanitelného plnění“), se úmyslně dostal nebo dostane do postavení, kdy nemůže daň zaplatit, nebo
- c) dojde ke zkrácení daně nebo vylákání daňové výhody.

2) Příjemce zdanitelného plnění ručí také za nezaplacenou daň z tohoto plnění, pokud je úplata za toto zdanitelné plnění bez ekonomického opodstatnění zcela zjevně odchylná od obvyklé ceny.

Ručitelský závazek ze strany odběratele vzniká při uplatnění odpočtu DPH na vstupu z převzatého dokladu. Nastane-li skutečnost, že dodavatel daň neodvede, správce se obrátí na odběratele a odpočtenou daň bude vymáhat na něm.

Kdo posoudí míru zavinění? Jak mohu vědět, že můj dodavatel odvede vyčíslenou daň? I nevědomost tedy bude potrestána. Nedovedu si představit, jak odhadnu příští jednání dodavatele.

Dle mého názoru (ač chápu, že se stát takovými zákony chce chránit proti nepoctivcům), je tento paragraf ZDPH vysoce ztěžujícím prvkem nejen pro účtárny, ale také pro podnikatele. Chce-li se vyhnout podnikatel – plátce DPH - postihu ze strany správce daně, bude nadále spolupracovat pouze s jemu známými právníky, nebo fyzickými subjekty. Mladí, noví podnikatelé, to budou mít na trhu velmi složité.

Jedním z opatření může být systém, kdy si do smlouvy s budoucím (pro mě zatím neznámým, a tedy neodhadnutelným) dodavatelem zakotvím možnost, kterou nabízí § 109a ZDPH. Do smlouvy v položce, kde je sepsán způsob úhrady uvedu, že

vyčíslené DPH bude zasíláno přímo ve prospěch depozitního účtu správce daně – dodavatele (poskytovatele zdanitelného plnění) s předčíslem matriky Finančního úřadu. Podmínkou ovšem je, že současně bude zaslán soupis (seznam) dokladů, ke kterým se platba vztahuje, včetně identifikačního čísla poskytovatele zdanitelného plnění, daň na kterou je úhrada určena, identifikační číslo příjemce zdanitelného plnění den uskutečnění zdanitelného plnění, nebo den přijetí úplaty poskytovatelem plnění.

Pokud by tento systém byl použit, staví to poskytovatele zdanitelného plnění do nevýhodné role vůči státu. Vypadá totiž, jako nespolehlivá osoba.

Příjemce zdanitelného plnění bude mít také problém. Jedná-li se o velkou firmu, bude komplikované odesílat platby za přijaté faktury na dva různé účty. I v přehlednosti účetního software to bude problematické. Přijaté faktury u takto „označených“ dodavatelů by se musely navádět do systému na dvě části, jinak bude problém v saldokontech (úhrada se nenapáruje na jednoho dodavatele, když je úhrada na dva různé). Musel by být závazek ze základu daně na dodavatele a závazek z přijaté daně vůči Finančnímu úřadu.

Je to nedomyšlený krok. Nikoho při tvorbě zákonů nezajímá faktický dopad na ty osoby, které zákon prakticky používají.

4.3. SOUČASNÁ LEGISLATIVA U DANĚ Z PŘÍJMŮ

Stavební bytová družstva respektive bytová družstva jsou založena k uspokojování bytových potřeb svých členů, nikoliv jako podnikatelské subjekty. Samotný OZ umožňuje založit nejen družstvo (OZ, § 221, odstavec 1), ale i společnost s ručením omezeným a akciovou společnost za jiným účelem než podnikání (OZ, § 56).

Ač Nejvyšší soud toto tvrzení již prohlásil a judikoval v roce 1999 (viz strana 3 této bakalářské práce), není tento princip Ministerstvem financí respektován, respektive v legislativě daně z příjmů aplikován.

Naopak, § 18, odstavec 8) a § 20, odstavec 7) ZDP, výslovně družstva jakákoliv i bytová z tohoto „milosrdného“ okruhu vylučuje.

Na druhou stranu bylo zavedeno pro bytová družstva, přeřazená takto nelogicky mezi podnikatele, osvobození příjmů z nájmu bytů a garáží od daně z příjmů v ZDP, § 19, odstavec 1c).

Současný právní stav tedy nutí družstva zdaňovat veškeré vedlejší příjmy z činností mimo věcně usměrňovaného nájmu bytů a garáží, což jsou příjmy z pronájmu nebytových prostor, prodeje majetku, různých služeb, výnosů z náhrad škod, sankcí a pokut, veškerých poplatků, úroků z prodlení a smluvních pokut z dodavatelských vztahů. Dále z pronájmu uvolněných bytů nájemcům bez členského vztahu a dalších doplňkových činností.

Lze konstatovat, že uvedený režim zdaňování je výhodným jen v případě, že by, jak z činnosti hlavní, kterou je pronájem bytů a garáží (bytové hospodářství), tak z činnosti vedlejší (ostatní hospodářství), tedy zdaňované a neosvobozené byl dosahován zisk.

Taková situace však prakticky nenastává a ani není cílem družstva. Bytová družstva své vedlejší aktivity organizují proto, aby si „vydělal“ na pokrytí stále rostoucích nákladů na provoz bytů (zejména oprav) a umožnila členům snižovat nájemné, respektive udržovat a usměrňovat je ve výši, kdy všechny výdaje družstva budou pokryty adekvátními příjmy.

Bylo by tedy výhodné zdaňovat hospodářský výsledek bytového družstva jako celek a mít pokrytu ztrátu jedné činnosti ziskem z jiných výnosnějších činností. Ve skutečnosti a nejčastěji se jedná o pronájmy nebytových prostor, ze sankcí a náhrad. Takovýto princip se používá u všech ostatních podnikatelů!

Družstva tak prakticky nemohou pro pokrytí ztrát středisek bytového hospodářství použít veškerý zisk brutto vytvořený jinde, mohou tento zisk použít až po odvodu 19% daně z příjmů právnických osob. A dále nemohou využít (jako ostatní nevýdělečné organizace) odčitatelnou položku ve výši 30% základu daně do výše maximálně 1 milionu korun na krytí nevýdělečných aktivit dle § 20, odstavec 7), ZDP.

Toto dvojí znevýhodnění, které je nesystémové, by rozhodně mělo být odstraněno s novým ZDP, který připravuje pod velením Miroslava Kalouska Ministerstvo financí ČR, vláda jej bude předkládat parlamentu a účinnost by měl mít

od roku 2012 nebo 2013. Měl by obsahovat celou řadu výjimek, o kterých se stále hovoří.

5. ZÁVĚR

Zkoumala jsem vývoj zdaňování členů družstva a jejich zatížení DPH v závislosti na srovnání postavení SBD Poruba a SVJ ve vztahu ke členům družstva.

V této práci byla analyzována problematika aplikace ZDPH na bytové družstvo v letech **2004 až 2011**.

Jelikož jsem přesvědčena, že **nebylo v tomto případě postupováno dle ZDPH**, řešila bych stávající situaci následujícím způsobem.

Upustila bych od dosavadního dobrovolného zdaňování dle názoru a metodiky Ministerstva financí ČR. **Pokud by následně DPH byla správcem daně doměřena, podalo by družstvo odvolání proti rozhodnutí.** V případě, že by odvolání bylo zamítnuto, mohla by můj spor řešit a projednat žaloby u Správního soudu. Tím je v 1. Instanci Krajský soud v Ostravě.

Žaloby totiž nelze podávat k preventivnímu řešení, či vyjasnění otázek, ale až po zásahu do práv družstva a vyměření doměrku daně.

Určitě bych měla šanci na úspěch. Nepokládám výklady Ministerstva financí k vysvětlení zákona za rozumné řešení. A u tak komplikované daně, jakou DPH bezesporu je, by měla všechna ustanovení být jasná, a to přímo ze znění ZDPH.

Těžko předjímat, jak se bude zdaňování družstev dále vyvíjet. Svaz Českomoravských bytových družstev (SČMBD), jehož je i SBD Poruba členem by se mělo dle mého názoru touto problematikou zabývat a prosazovat otázku úlev u družstev z veškerých daní.

Bohudík se na internetových stránkách SČMBD objevila informace, která slibuje, že uzákoní některé výhodné postupy a bude je možno aplikovat dokonce už od roku 2011.

Již s účinností od 1.1.2011, kdy **došlo k zrušení regulace nájemného z bytů podle vyhlášky č. 85/1997 Sb., jsou příjmy, které do konce roku 2010 podle § 19 odstavec 1c) ZDP, byly osvobozené od daně z příjmů právnických osob, opět touto daní zatíženy** (viz. www.scmbd.cz).

Výhodou se v tomto případě jeví, že **náklady na dosažení těchto příjmů (v případě SBD Poruba je to již mnohokrát zmiňovaný Poplatek za správu bytů u členů družstva bydlícího v družstevním bytě) jsou taktéž s účinností od ledna 2011 daňově uznatelné.** Znamená to, že např. dosud nedaňový náklad – odměny představenstva a kontrolní komise, bude daňovým. Obdobně bude možné použít daňové odpisy bytových domů, bytů a nebytových prostor, které jsou podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vymezeny jako jednotky.

Použití odpisů u bytových družstev znamená, že po **několik let, možná desetiletí**, nebo možná už nikdy (jelikož doba odpisu majetku družstva bude minimálně 30 let, ale doba trvání družstva závisící na postupném „rozpouštění“ vlivem převodu bytů do vlastnictví, může být diametrálně kratší) **nebudou platit daň z příjmů**. Majetek u družstev k odpisování je v takových hodnotách, že dojde k obrovskému snížení základu daně, pro výpočet daně z příjmů (záleží samozřejmě na velikosti družstva a výšce jeho aktiv v položce 021).

Tento přístup, pokud jej Ministerstvo financí ČR nevezme zpět, nebo nezačne vysvětlovat jinak, by pro družstva včetně SBD Poruba znamenal jednoznačnou výhodu.

Z prvních náznaků se ukazuje, že období let 2011 - 2013 po všech legislativních úpravách, bude možná dobou přelomu. **Ovšem, jak známe změny předpisů v průběhu schvalování, je nutno se těšit vždy, až je „venku“ definitivní znění zákona.**

Seznam použité literatury:

a) Odborná literatura

HARÁKOVÁ, L., *Bytová družstva*. 1.vydání: LINDE nakladatelství s.r.o., 2009. 97 s. ISBN 978-80-86131-86-3.

NEPLECHOVÁ, M., *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z 2009*. 5. Aktualizované vydání: ANAG, spol. s r. o., 2009. 351 s. ISBN 978-80-7263-524-5.

ŠTENGLOVÁ, I.; PLÍVA, S.; TOMSA, M. a kol., *Obchodní zákoník. Komentář*. 13.vydání: nakladatelství C.H.BECK, 2010. 1477 s. ISBN 978-80-7400-354-7.

b) Tištěná periodika a zákony

HARÁKOVÁ, L., Zpravodaj Svazu českých a moravských bytových družstev. *Uplatňování DPH u bytových družstev*, 2005, roč. 37, č.2, s.67. ISSN 1213-2756.

Zákon č.513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č.40/1964 S., občanský zákoník

Zákon č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Zákon č.72/1994 Sb., kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k budovám a bytům a také nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

c) Internetové zdroje

Ministerstvo financí. Dostupné z WWW:

<<http://www.mfcr.cz/>>

Svaz českých a moravských bytových družstev. Dostupné z WWW:

<<http://www.scmbd.cz/>>

Seznam zkratk:

SBD	Stavební bytové družstvo
SVJ	Společenství vlastníků jednotek (bez právní subjektivity s tzv. náhradním IČ)
SVP	Společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou
ZDPH	zákon o dani z přidané hodnoty
DPH	daň z přidané hodnoty
ZDP	zákon o dani z příjmu
OZ	obchodní zákoník
SČMBD	Svaz českých a moravských bytových družstev

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních přestavení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněná v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 10.5.2011

Bohuslava Jurčáková

Adresa:

Lumírova 536/54

700 30 Ostrava – Výškovice

Seznam příloh:

- Příloha č. 1
Seznam původních bytových družstev, ze kterých vzniklo SBD Poruba
- Příloha č. 2
Podrobná struktura SBD Poruba, včetně pracovní náplně jednotlivých úseků

PŘÍLOHA č. 1

Seznam původních bytových družstev, ze kterých postupným slučováním vzniklo SBD Poruba:

1. Stavební bytové družstvo Horník, Ostrava-Poruba, Fučíkova 1015
2. Stavební bytové družstvo Důl Rudý říjen, Ostrava-Poruba, Fučíkova 1015
3. Stavební bytové družstvo Důl Vítězný únor, Ostrava-Přívoz
4. Stavební bytové družstvo Důl Zárubek, Ostrava, Macharova 6
5. Stavební bytové družstvo, Důl Jan Šverma, Ostrava-Mariánské Hory
6. Stavební bytové družstvo pracovníků OŘ OKD Ostrava
7. Stavební bytové družstvo pracovníků Báňských projektů Ostrava
8. Stavební bytové družstvo Dopravák Ostrava-Poruba, Alžírská 1517
9. Stavební bytové družstvo pracovníků n.p.Silnice Ostrava
10. Stavební bytové družstvo pracovníků n.p.ČSAD Ostrava
11. Stavební bytové družstvo pracovníků Dopravního podniku m. Ostravy
12. Stavební bytové družstvo pracovníků n.p.ČSD Ostrava
13. Stavební bytové družstvo při VOKD Ostrava 1, Smetanovo nám.2
14. Stavební bytové družstvo Mír Ostrava-Poruba, nám. Ant. Bejdové
15. Stavební bytové družstvo pracovníků Ostr.-karv. koksoven Ostrava
16. 4. stavební bytové družstvo občanů Ostrava-Poruba IV.
17. 3. stavební bytové družstvo občanů Ostrava-Poruba, ul. Generála Sochora
18. Stavební bytové družstvo občanů Ostrava-Mar.Hory, Zelená ul.
19. Stavební bytové družstvo Svépomoc Ostrava
20. Stavební bytové družstvo pracovníků n.p. Prefa Ostrava - Třebovice
21. Stavební bytové družstvo pracovníků Moravských chemických závodů Ostrava
22. Stavební bytové družstvo pracovníků zdravotnictví Ostrava, Zelená
23. Stavební bytové družstvo pracovníků Vysoké školy báňské Ostrava
24. Stavební bytové družstvo pracovníků školství Ostrava
25. Stavební bytové družstvo Stavbař, Ostrava-Poruba
26. Stavební bytové družstvo Bytostav, Ostrava-Poruba
27. Stavební bytové družstvo Pozemní stavitelství Ostrava, Gottwaldova 150
28. Stavební bytové družstvo MěNV a stát. orgánů Ostrava-Poruba
29. 5. stavební bytové družstvo občanů Ostrava-Poruba, Josefa Skupy 21

30. Družstvo pro výstavbu garáží Ostrava-Poruba, Generála Sochora

31. Družstvo pro výstavbu garáží Ostrava-Poruba, Slavíkova

Výše uvedená stavební bytová družstva vznikla v roce 1960 až 1964 a existovala samostatně až do roku 1975, kdy byla sloučena následujícím způsobem:

1. Integrace

- SBD Důl Rudý Říjen Ostrava-Poruba, Fučíkova 1015
- SBD Důl Vítězný únor Ostrava-Přívoz
- SBD Důl Zárubek Ostrava, Macharova 6
- SBD Důl Jan Šverma, Ostrava-Mariánské Hory
- SBD OKD Ostrava
- SBD Báňských projektů Ostrava

Integrací výše uvedených družstev vzniklo

Stavební bytové družstvo Horník Ostrava-Poruba, Fučíkova 1015

2. Integrace

- SBD n.p. Silnice Ostrava
- SBD n.p. ČSAD Ostrava
- SBD n.p. DPMO Ostrava
- SBD n.p. ČSD Dopravák

Integrací výše uvedených družstev vzniklo

Stavební bytové družstvo Dopravák Ostrava-Poruba, Alžírská 1517

3. Integrace

- SBD Ostravskokarvinské koksovny Ostrava
- 4. SBD občanů Ostrava-Poruba IV.
- 3. SBD občanů Ostrava-Poruba ul. Generála Sochora
- SBD občanů Ostrava-Mar.Hory, Zelená ul.
- SBD Svépomoc Ostrava
- SBD n.p. Prefa Ostrava-Třebovice
- SBD n.p. Moravské chemické závody Ostrava

- SBD pracovníků zdravotnictví Ostrava Zelená ul.
- SBD pracovníků Vysoké školy báňské Ostrava
- SBD pracovníků školství Ostrava

Integrací výše uvedených družstev vzniklo

Stavební bytové družstvo Mír Ostrava-Poruba, nám. A. Bejdové

4. Integrace

- SBD Bytostav Ostrava-Poruba
- SBD pracovníků Pozemního stavitelství Ostrava, Gottwaldova 150
- SBD MěNV a státních orgánů Ostrava-Poruba

Integrací výše uvedených družstev vzniklo

Stavební bytové družstvo Stavbař, Ostrava-Poruba

5. Integrace

- SBD pracovníků Potravinářských závodů Martinov
- SBD občanů Liptáňské náměstí
- SBD Lutyň

Integrací výše uvedených družstev vzniklo

5. stavební bytové družstvo občanů, Josefa Skupy 21, Ostrava-Poruba

6. Integrace

V roce 1980 byla provedena poslední integrace, při které byla sloučena družstva:

- SBD Horník
- SBD Dopravák
- SBD Mír
- SBD VOKD
- SBD Stavbař
- 5. SBD občanů Poruba
- Družstvo pro výstavbu garáží

PŘÍLOHA č. 2

Struktura SBD Poruba

- Úsek ředitele - vedoucím útvaru je ředitel správy

Ředitel zajišťuje informovanost představenstva družstva. Informace získává prostřednictvím svých náměstků a vedoucích útvarů a zadává jim úkoly, související s jejich náplněmi, radí se s nimi dle jejich odbornosti a může při rozhodování přihlížet jejich názorům

- Úsek ekonomický - vedoucím úseku je náměstek pro ekonomiku, který je přímo nadřízen administrativní pracovníci sekretariátu.

Ekonomický úsek je členěn na jednotlivé referáty. Vedoucí referátu jsou přímo podřízeni náměstkovi a nadřízeni pracovníkům referátu.

Ekonomický úsek má tyto referáty:

Referát účetnictví

Zajišťuje prostřednictvím účetních zpracování účetnictví jednotlivých hospodářských středisek, které představují vchody družstevních domů. Komunikuje se samosprávami domů, zajišťuje úvěry na opravy a rekonstrukce, hradí faktury za správu i hospodářská střediska, zpracovává mzdy zaměstnanců správy, sepisuje a zpracovává dohody na úklid a údržbu i drobné práce na družstevních domech, zajišťuje zpracování odměn funkcionářům družstva, představenstva a kontrolní komise. Vede účetnictví a zpracovává daňová přiznání za družstvo, vymáhá nájemné z pronajatých rekolaudovaných i účelově postavených nebytových prostor, vyplácí podíly samosprávám na hospodářském výsledku získaném investováním volných financí do krátkodobých cenných papírů a termínovaných účtů. Zastupuje družstvo vůči státu (na finančních úřadech, správě sociálního zabezpečení a zdravotních pojišťovnách), zpracovává směrnice, vztahující se k vedení účetnictví a daním.

Referát nájmu

Zajišťuje vymáhání pohledávek z nájmu bytů (družstevních i ve společenstvích vlastníků) a zpracovává vyúčtování služeb jak bytů, tak nebytových prostor družstva i jednotlivým společenstvím vlastníků.

Referát správa domů

Vede účetnictví společenstvím vlastníků vzniklých převodem družstevních bytů do vlastnictví nájemců, kteří se stávají vlastníky a přibližně z 90% ukončili členství v družstvu, zajišťuje zpracování mezd pro výbory společenství vlastníků i jejich zaměstnance.

➤ Provozní úsek - vedoucím úseku je náměstek pro provoz

Zajišťuje ve spolupráci s předsedy samospráv prostřednictvím specialistů-techniků dobrý technický stav domů.

Provozní úsek má jednotlivé odborné pracovníky, kteří zajišťují řešení konkrétní problematiky:

- Stavební technici realizují dozor i organizaci rekonstrukcí a oprav domů ve správě družstva, výběrová řízení dodavatelských firem, zajišťují využití dotační politiky státu formou úspor na úrokových nákladech z úvěrů („Zelená úsporám“, projekt „PANEL“)
- Specialisté na dodávky médií posuzují na základě dohod a smluv s dodavateli ceny dodaných médií a zajišťují rozpočet spotřeby elektřiny, plynu, vody dle jednotlivých náměrů pro jednotlivé konečné odběratele (jednotlivé byty, družstevní domy, domy společenství vlastníků)
- Ohlašovna oprav zajišťuje dodavatele pro odstranění drobných poruch v domech i bytech, včetně havarijních služeb

➤ Organizačně správní úsek - vedoucím úseku je náměstek pro organizační a právní problematiku, který je zároveň právníkem družstva

Zajišťuje prostřednictvím administrativních pracovníků registraci, správu a převody členských práv, inventarizaci pozemků, domů, bytů a nebytových prostor, převody bytů do vlastnictví a právní poradenství pro členy družstva. Dále se zabývá vymáháním nedobytných pohledávek a zastupuje družstvo v případech soudních sporů.

